

An die
WohnungseigentümerInnen der Liegenschaft
Herzog Albrecht Straße 18/Wienerstraße 1/ Schlossplatz 3
2361 Laxenburg

Hainburg/D., 23.09.2024

**Meister & Pilgram
GmbH**

Immobilientreuhänder

UID-Nr: ATU 56156509
FN: 37313y

[immobilien@meister-
pilgram.at](mailto:immobilien@meister-pilgram.at)
www.meister-pilgram.at

2410 Hainburg / Donau
Hauptplatz 10
Tel.: 02165/67297
Fax: 02165/67297-4

IBAN:
AT76 3477 7000 0500 0021
BIC: RZOOAT2L777

**2361 Laxenburg, Herzog Albrecht Straße 18/Wienerstraße 1/
Schlossplatz 3**

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie vereinbart, übermitteln wir Ihnen das Protokoll der
Wohnungseigentümerversammlung.

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung

von Freitag, den 20.09.2024 von 16:00 bis 17:00 Uhr
im Hof vor Stiege 1 bei der Liegenschaft.

Teilnehmer: lt. Anwesenheitsliste

Hausverwaltung: Meister & Pilgram GmbH

Erläuterung: Der im Protokoll verwendete Begriff „HV“ steht für Hausverwaltung Meister & Pilgram GmbH.

Zu TAO - Punkt:

• **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

HV begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer. Die Anwesenheit wird geprüft. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist mit 1344/1947 Anteilen lt. Nutzwertgutachten (= 69,03 %) nicht vollständig erschienen bzw. bevollmächtigt vertreten. Es besteht Beschlussfähigkeit. (Beilage 1: Anwesenheitsliste).

Zu TAO - Punkt:

• **Kurzer Bericht – Übergabe der Hausunterlagen und Abrechnung von VVW**

Die Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH hat soweit ersichtlich alle relevanten Hausunterlagen an HV übergeben. Die Endabrechnung ist ordnungsgemäß erfolgt und die Verrechnung der Jahresabrechnung 2023 ist mit allen Wohnungseigentümern bereits erfolgt.

Kurz zu uns: Die Meister & Pilgram GmbH, Immobilienverwaltung hat ihren Sitz in 2410 Hainburg/D., Hauptplatz 10. Herr Christopher Köck ist Geschäftsführer der Hausverwaltung. Kontaktdaten sind bekannt. Notfallnummer: 0664/410 59 75

Zu TAO - Punkt:

• **Wirtschaftliche Situation des Hauses – Rücklage, Betriebskosten - Salden der WE**

HV berichtet über die aktuelle wirtschaftliche Situation des Hauses (Stände per 19.09.2024): Die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) verfügt über eine Liquidität von € 94.592,20. Davon sind € 82.462,73 auf der Rücklage verbucht.

Per 19.09.2024 gab es keine Rückstände bei den Wohnbeiträgen, was äußerst erfreulich ist. Hinweis: Die monatlichen Wohnbeiträge sind immer bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein fällig.

Der Mahnlauf erfolgt immer Mitte des laufenden Monats.

Die aktuellen monatlichen Vorschreibungsbeträge (netto) für die gesamte WEG betragen:

Rücklage	€	3.600,03 (= € 1,58/m ² NFL bei 2.279,44 m ² – inkl. NFL KFZ-Stellplätze und Garagen)
Betriebskosten:	€	3.699,99
Verw.Hon.	€	387,01
Darlehen	€	744,43

Gesetzliche Mindestrücklagenansparung seit 1.1.2024: € 1,06/m² NFL gibt.

Die aktuelle Rücklagenansparung mit EUR 3.600,03 pro Monat bleibt weiterhin unverändert, da der Sanierungsbedarf in den kommenden Jahren sehr hoch ist (siehe Punkt Instandhaltungen).

Änderungen und Sonderdotierungen der Rücklagenansparung ausdrücklich vorbehalten!

Die Einnahmen für Kellermiete und Garagen sowie Stellplätze werden der Rücklage gutgeschrieben.

Die Vorausschau für 2025 wird allen Wohnungseigentümern im November/Dezember 2024 zugestellt. Etwaige Anpassungen des Betriebskostenkontos und der Rücklagenansparung werden grundsätzlich immer in der Vorausschau für das kommende Wirtschaftsjahr angeführt. Unterjährige Anpassungen dürfen bei Bedarf ebenfalls vorgenommen werden. Ebenso geplante Instandhaltungsmaßnahmen und etwaig gewünschte Verbesserungsmaßnahmen werden in der Vorausschau angeführt.

Der aktuelle Tilgungsplan für das Wohnbauförderdarlehen wird dem Protokoll beigelegt. Kreditrest zum 1.10.2024 EUR 33.613,08 – Laufzeit bis 01.10.2028 (Beilage 2 – Tilgungsplan vom 18.3.2024).

Im Jahr 2024 wurde der Stromanbieter 2x gewechselt. Aktueller Stromtarif (Arbeitspreis) fix für ein Jahr EUR 12,0 cent/kWh netto bei Anton Kittel Mühle Plaika GmbH. Davor waren es EUR 20,8 cent/kWh netto.

Information: Die erste Teilrate für das Nutzungsentgelt für die Parkplatznutzung wurde vom Bauträger bereits überwiesen (ERU 7.200,-- netto). Die anderen 50% werden ggf. mit der notwendigen Ergänzung der Feuermauersanierung gegenverrechnet.



Zu TAO - Punkt:

Status Instandhaltungsvereinbarung der Wohnungseigentümer

Zu Versammlungsbeginn wird festgestellt, dass noch 5 unterfertigte Vereinbarungen fehlen. Während der Versammlung werden noch Unterschriften geleistet.

Am Ende der Versammlung wird festgehalten, dass nur noch 3 unterfertigte Vereinbarungen fehlen (von Top SP1, SP3 und WST5). HV wird die betroffenen Eigentümer nochmals anschreiben und um Unterfertigung und Retournierung im Original ersuchen. Danach kann mit einer beglaubigten Unterschrift eines Wohnungseigentümers die Vereinbarung im Grundbuch ersichtlich gemacht werden. Sobald 100% der unterfertigten Vereinbarungen bei HV eingelangt werden, wird die Vereinbarung beim zuständigen Bezirksgericht über einen Rechtsanwalt oder Notar eingebracht werden.

Zu TAO - Punkt:

- **Mittelfristige Investitionsplanung: Erörterung über durchzuführende Instandhaltungsarbeiten und gewünschte Verbesserungsarbeiten - Erörterung**

- # Bei der letzten Feuerlöscherverwartung wurde seitens Fa. Wienerl aufgezeigt, dass es lt. aktueller TRVB notwendig ist, in jedem Stockwerk einen Feuerlöscher zu platzieren. HV liegen 2 Kostenvoranschläge für 14 Stk. neue flourfreie Feuerlöscher inkl. Montage vor:

- Fa. Wienerl Feuerlöschtechnik EUR 2.018,76 netto

- Fa. Brandschutzprofi EUR 1.579,28 netto

- Nach kurzer Diskussion wird vereinbart, dass diese Investition im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt werden soll. Es soll jedoch die Feuerlöscheraktion in Laxenburg bei der Feuerwehr (Anfang 2025) abgewartet werden, da es dann hoffentlich noch günstiger wird. Ein Wohnungseigentümer erklärt sich bereit ggf. auch die Montage der Löscher zu übernehmen.

- # Priorität 1: Ein großer Sanierungspunkt wird die Sanierung der Hauselektrik werden. Es soll der Sanierungsbedarf pro Stiege erhoben werden und dann ein Sanierungsplan erstellt werden. Steigleitungen, Wohnungszuleitungen, Beleuchtung, etc.. Ggf. muss davor pro Stiege ein Elektrobefund erstellt werden.

- # Priorität 1: Sockelputz vor Geschäftseingang Altmann (ggf. auch mit Schlosserblech einfassen) – Kosten werden erhoben

- # Priorität 2: Erneuerung der Stiegenhausfenster und Stiegenhauseingangstüren. Diese sind zum Großteil schon in einem sehr desolaten Zustand. Kosten werden erhoben und ein Sanierungsplan erstellt. Der Glasbruch bei der fixen Oberlichte bei Stg. 3/4 könnte auch im Rahmen des Portaltausches erledigt werden, da es sich aktuell um Drahtglas handelt.

- # Priorität 2: eindringende Feuchtigkeit bei Stiege 3/4 beheben. – Kosten werden erhoben.

- # langfristiges Ziel: Umstellung der Heizungsanlage auf Pelletszentralheizung. Eine Machbarkeitsstudie soll derzeit noch nicht in Auftrag gegeben werden.

Die 2 Parkbänke sind bereits morsch und können so nicht mehr benutzt werden. 2 anwesende Eigentümer erklären sich bereit zumindest bei einer Bank die Holzbalken auszutauschen und die andere Bank zu entsorgen.

Zu TAO - Punkt:

• **Information WEG-Novelle 2024**

Mit 01.09.2024 ist eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes hinsichtlich Installierung von Balkonkraftwerken in Kraft getreten. Die Installierung eines Balkonkraftwerks mit einer Leistung von weniger als 0,8 kW (steckerfertige Kleinsterzeugeranlage) wurde nun auch in den taxativen Katalog für privilegierte Änderungen aufgenommen. Es gilt eine Zustimmungsfiktion mit 2-monatiger Einspruchsfrist. Nähere Information finden Sie dazu in der Beilage. (Beilage 2 – Information „Balkonkraftwerke“ vom Fachverband für Immobilientreuhänder)

Sollten Balkonkraftwerke errichtet werden, müssen diese in der jeweiligen Haushaltsversicherung der Wohn- oder Geschäftseinheit integriert werden.

Zu TAO - Punkt:

• **Allfälliges**

Hausreinigung: Teilweise sehr mangelhaft. Außentüren werden nie gereinigt. Innen sind Spinnweben schon mehrere Monate vorhanden. Meistens nur 1 Kübel Wasser für ganze Stiege. → HV urgiert bei Reinigungsfirma

Lichtschächte: Früher wurden diese immer von den Hausbewohnern gereinigt. Nun muss es von der Hausreinigungsfirma geputzt werden. → HV veranlasst bei Reinigungsfirma

Die Thujen neben dem Parkplatz 1 und die eine halb ausgetrocknete Thuje vor Stiege 3/4 werden von 2 Eigentümern in Eigenregie entfernt. Die anwesenden Wohnungseigentümer sprechen sich dafür aus. Ggf. wird dann etwas neues eingesetzt.

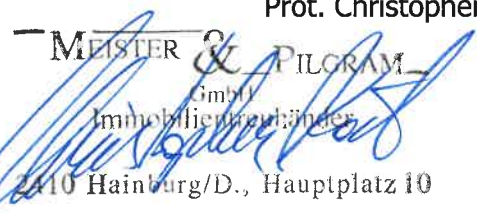
Fr. Ernst (Top WST2) möchte hofseitig auf eigene Kosten bei allen Fenstern Außenrollläden anbringen lassen. Alle anwesenden Wohnungseigentümer sind mit dem Vorhaben einverstanden. HV wird Frau Ernst eine Unterschriftenliste aller Eigentümer senden, damit sie die Unterschriften einholen kann. Weiters werden an Frau Ernst 2 Firmenkontakte für Sonnenschutz bekanntgegeben.

Seitens der Bewohner wird auf Stiege 3/4 stärkerer Kanalgeruch im Stiegenhaus gemeldet. Durch das Lüften ist es besser geworden. Ggf. hängt es mit dem Starkregenereignis / Hochwasser zusammen. Es soll noch ca. 14 Tage abgewartet werden. Sollte sich die Situation nicht bessern, wird eine Kanalreinigung und ggf. Kamerabefahrung notwendig sein.

Der Aushang erfolgt am 02.10.2024. Der Zeitraum für Stellungnahmen per Post, per Mail oder per Fax für alle Wohnungseigentümer, die nicht an der Versammlung teilnehmen konnten, endet am Freitag, den 11.10.2024 (einlangend in der HV)!

Beilagen: ergehen schriftlich

Mit freundlichen Grüßen Ihr Hausverwaltungsteam

Prot. Christopher Köck

MEISTER & PILGRAM
GmbH
Immobilientreuhänder
2410 Hainburg/D., Hauptplatz 10